



COMITE REGIONAL
de
l' HABITAT
et
de l' **HEBERGEMENT**

Bureau CRHH du 31 mars 2016

Relevé de décisions

Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Jeudi 31 mars 2016 – 14h00

DREAL – Amphithéâtre RDC

Ordre du jour

- 1 – Avis sur le PDH du Vaucluse
- 2 – Avis sur le bilan triennal du PLH de la CA Grand-Avignon
- 3 – Avis sur le bilan triennal du PLH de la CC Sorgues du Comtat
- 4 – Validation de la grille d'évaluation et de suivi des PDALHPD
- 5 – Proposition de modification du règlement du CRHH :
 - Plus de compétences déléguées au bureau

Liste des participants

Président : Monsieur Yves LE TRIONNAIRE, chef du Service Énergie Logement DREAL PACA

Le premier collège :

- Madame Corinne TESTUD-ROBERT Conseillère Départementale du Vaucluse
- Monsieur Joël GRANIER Communauté d'Agglomération Grand Avignon

Le deuxième collège était représenté par :

- Monsieur Jean-Paul SANTONI, Caisse des dépôts et consignations

Le troisième collège était représenté par :

- Monsieur Jean-Marie VIAL, Union nationale de la propriété immobilière (UNPI 13)
- Monsieur Patrick HAUTIERE, CLCV
- Monsieur Patrick PROST, CFDT
- Monsieur Jean-Louis LAURENT, CGT

Autres participants :

- Monsieur Christian GROS, Président communauté de communes les Sorgues du Comtat
- Monsieur Pierre GABERT, Communauté de communes les Sorgues du Comtat
- Monsieur Philippe De Dapper Communauté de communes les Sorgues du Comtat
- Madame Florence FARRUGIA, Communauté de communes les Sorgues du Comtat
- Monsieur Michel ULLMANN, Communauté d'Agglomération Grand Avignon
- Madame Aline CLOZEL, Communauté d'Agglomération Grand Avignon
- Monsieur Francis CANN, Conseil régional
- Monsieur Aymeric RIVET, Conseil régional
- Monsieur Lazize IKHERBANE, Conseil départemental 84
- Madame Marion RISCATTO, Métropole Aix Marseille Provence
- Madame Coryne AGOSTINI, Métropole Aix Marseille Provence
- Monsieur Pascal GALLARD, AR HLM
- Monsieur BARRIE, EPF PACA
- monsieur Michel HENRY, MEDEF PACA
- Madame BRUCK LARVOR Audrey, Fédération d'allocations familiales PACA
- Madame Jeanne OUROUSSET, Fondation Abbé Pierre pour le logement des personnes défavorisées
- Monsieur Hervé TERRIEN, ARS
- Madame Magali LABRUYERE, DDT 84
- Madame Dominique TRISSON RIBES, DDT 84
- Monsieur Sylvain HOUPIN, DDTM 13

- Madame Karine DRAY, DREAL
- Monsieur Hervé WATTEAU, DREAL
- Monsieur Denis JUNG, DREAL

Excusés :

- Madame Sylvie CARREGA, Conseillère départementale des Bouches du Rhône et adjointe au maire de Marseille
- Monsieur Maurice CHABERT, Conseiller départemental du Vaucluse
- Madame Laurence TRASTOUR, Conseillère Régionale et Métropolitaine Nice Côte d'Azur
- Madame Claude BERTOLINO, EPF PACA
- Monsieur Jean-Marc TOMI, Action logement (UESL)
- Monsieur Jean-Pierre SOUREILLAT, CAF
- Monsieur Jean-Philippe GENOD, Métropole Aix Marseille Provence

Le secrétariat du Bureau du Comité Régional de l'Habitat est assuré par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Compte rendu

Monsieur Yves LE TRIONNAIRE ouvre la séance et demande la possibilité de modifier l'ordre du jour pour passer en premier le bilan triennal du PLH des Sorgues du Comtat.

PLH des Sorgues du Comtat

Monsieur Christian GROS, président de la communauté de communes les Sorgues du Comtat présente le bilan triennal 2012-2014 du deuxième programme Programme Local de l'Habitat. Le PLH porte sur trois communes et 25 103 habitants.

Le bilan montre de réels efforts de la collectivité en matière de politique de l'habitat avec :

- Une nécessité de rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux (LLS).
- Une volonté de mettre en place des programmes d'habitat qui s'équilibrent sur le territoire
- L'utilisation des outils en urbanisme plus opérationnels favorisant la production de LLS.

Madame Dominique TRISSON RIBES, DDT84, fait état de l'avis du préfet de Vaucluse qui demande une marge de progression sur la part de réalisation des objectifs quantitatifs sur les communes carencées et notamment Bornes-fontaines. Il demande que la modification du 2^e PLH acte une augmentation significative des objectifs de production de LLS sur la période restante du PLH afin de répondre aux renforcements des objectifs SRU qui a relevé le pourcentage LLS à 25 % des résidences principales en 2025.

Madame Dominique TRISSON RIBES signale la réalisation de 541 logements sur les 720 projetés, la pauvreté des centres-ville et un parc privé qui sert de parc social. Elle rappelle le manque de 1592 LLS et demande que le rythme de rattrapage soit accentué.

Interventions

Le représentant de la CFDT reconnaît un PLH volontariste et s'inquiète de l'accessibilité des seniors qui ne semble pas prise en compte.

Monsieur Christian GROS informe de la labellisation ville bien vieillir par la ministre.

Monsieur le représentant de l'UNPI reconnaît que les logements privés deviennent des logements sociaux de faits et s'étonne du montant garanti de 14 M€.

Monsieur le représentant de la CDC confirme ce montant garanti.

Monsieur le représentant de la CGT s'étonne du peu de logements financés 172 sur les 720 programmés, que la garantie d'emprunt de 14 M€ couvre 60 % et représente 20 M€ de construction de logements. Il demande que la construction de LLS soit significative.

Monsieur le représentant de la région rappelle que la région accompagne la construction de logements et que le logement est facteur de développement économique.

Madame Corinne TESTUD-ROBERT Conseillère Départementale du Vaucluse informe que le conseil départemental soutient les communes et qu'un bilan sur 3 ans est trop court

Avis du CRHH

Avis favorable à la majorité des membres du CRHH avec un vote contre sur le PLH de la communauté de communes des Sorgues du Comtat

PDH du Vaucluse

Madame Corinne TESTUD-ROBERT Conseillère Départementale du Vaucluse remercie les agents de la DDT84 et du conseil départemental 84 copilotes du PDH du Vaucluse. Elle rappelle que le logement est un droit fondamental et indispensable et que la collectivité doit aider à son obtention depuis la loi sur le droit au logement de 1990. Le diagnostic présenté démontre les différences et les incohérences. Le PDH va permettre de rééquilibrer en définissant des orientations notamment pour les documents de planification SCOT, PLH et PLU. Il va permettre de développer l'offre de logements sur toutes les communes du département comprises ou non dans les cinq PLH du territoire. Les 5 PLH existants ne représente que 60% des habitants du Vaucluse.

Monsieur Lazize IKHERBANE, CD84, et Madame Dominique TRISSON RIBES, DDT84, rappellent les deux objectifs réglementaires du PDH :

- Connaître les besoins en logement sur tout le territoire départemental et adapter l'offre
- Couvrir en particulier les territoires sans PLH

Le territoire du Vaucluse a été réparti en 5 bassins d'habitat

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que le logement est levier d'un développement équilibré, que les situations de tension et déséquilibre risquent d'avoir un impact sur l'attractivité territoriale et que le développement d'une offre suffisante, équilibrée et adaptée des différents types de logements va permettre un développement équilibré du territoire.

Le PDH du Vaucluse définit 7 orientations départementales :

Maintenir l'attractivité résidentielle, rééquilibrer la production de logement, relancer le développement de logements locatifs à loyers maîtrisés, mobiliser les potentiels de l'habitat existant, anticiper au vieillissement de la population, faire de l'habitat un levier fort du développement durable et porter une attention particulière aux polarités.

Le PDH du Vaucluse est un outil d'appui aux assises départementales de l'habitat, un dispositif d'observation départemental de l'habitat et un outil de travail annuel sur les déclinaisons concrètes et opérationnelles des orientations.

Le PDH du Vaucluse porte 6 enjeux départementaux :

Attractivité territoriale, diversification de l'offre en logements en adéquation avec les besoins, développement économique et emploi, revitalisation des centres anciens, développement durable et vieillissement de la population.

Interventions

Le représentant de la CLCV s'inquiète du diagnostic ANAH qui relève un nombre important de logements non conventionnés et que l'on parle de développement de 4000 logements. Le diagnostic ANAH fait suite à une réorientation par propriétaire occupant et de l'absence de dossier déposé. Le développement de 4000 logements vient d'une étude des besoins réalisées sur le territoire dont les 1200 logements prévus font parties.

Le représentant de la CFDT reconnaît le bien fondé de ce premier PDH qui permet de concrétiser une programmation sur tout le département et prend en compte les communes hors PLH. Il demande d'élargir le CDH aux associations. Il souhaite également plus de mixité sociale et de vente en état futur d'achèvement (VEFA)

Monsieur le représentant de la région informe que la région a commandité l'étude des besoins qui a révélé la nécessité de construire de 40 000 logements. Il rappelle que la région est à 0,4 % de démographie et que si on se retrouve en dessous de 0 on perd des habitants. La particularité du Vaucluse Zone agricole importante, ville chère d'où augmentation des trajets domicile-travail, déficit de logements d'où perte d'emploi.

Monsieur le représentant du MEDEF n'est pas partisan de ce type de PDH ; Il demande plus d'actions pour les jeunes et de corrélation avec l'emploi.

Monsieur le représentant de l'AR HLM signale que les bailleurs sociaux vont essayer de répondre aux besoins du logement mais rappelle que le Vaucluse est composé de territoires très ruraux et très urbains. Il faut lutter sur les effets de la loi SRU pour les communes de + de 3500 habitants. Il faut que le réseau des acteurs de l'habitat se déplace sur le Vaucluse. Il signale que le fichier SNE de demande de logements sociaux n'est pas fiable et qu'il vaut mieux faire une analyse spécifique des besoins.

Avis du CRHH

Avis favorable à l'unanimité des membres du CRHH sur le Plan Départemental de l'Habitat du Vaucluse

PLH de Grand Avignon

Monsieur Joël GRANIER, vice-président de la CA Grand Avignon, présente le bilan à mi-parcours du deuxième programme Programme Local de l'Habitat. Le PLH porte sur quinze communes et 183 938 habitants (2013).

Il signale en préambule que le bilan du PLH n'est pas au niveau de leurs ambitions du fait notamment de changement de gouvernance en 2014. Il précise également que sur les 15 communes 8 sont en situation de carence au titre de la loi SRU.

Le bilan montre une stagnation de la collectivité en matière de politique de l'habitat avec :

- Un net ralentissement de la croissance démographique
- Une production neuve qui peine à atteindre l'objectif de 1 400 logements par an
- Une inadaptation du marché immobilier avec un logement sur quatre vacants depuis 2000
- Une production qui se développe sur les communes périphériques

Madame Dominique TRISSON RIBES, DDT84, fait état de l'avis réservé du préfet de Vaucluse qui demande une marge de progression sur la mise en œuvre des actions du PLH et en particulier sur la part de réalisation des objectifs quantitatifs pour les communes carencées. Il rappelle le renforcement des objectifs SRU (25 % LLS en 2025) et demande l'installation de la conférence intercommunal de logement (CIL). Il précise que le PLH devra accompagner les projets de renouvellement urbains et les contrats de mixité sociale des communes en carence.

Interventions

Le représentant de l'EPF rappelle que l'EPF n'est pas un opérateur mais un outil partenarial au service de la stratégie foncière du territoire.

La représentante de la DDT 84 signale que monsieur GRANIER a présenté les difficultés et que le bilan est modeste du fait de nombreuses actions pas mises en œuvre. Elle signale également de la disparité des chiffres mentionnés.

Le représentant de la CFDT émet un avis très réservé, car il n'y a pas d'équilibre et qu'il ne sent pas la communauté porteuse de son PLH.

La technicienne de la CA Grand Avignon rappelle que le bilan du 1^{er} PLH était très favorable, car la commune d'Avignon portait les autres communes. L'objectif de ce 2^e PLH est de produire du LLS sur les contours d'Avignon.

Monsieur le représentant de la région fait remarquer que la dynamique d'Avignon n'est pas suffisante. Il faut faire du logement social sur la rocade.

Madame Magali LABRUYERE, chef SVLH, DDT 84 est d'accord sur le mieux répartir la construction de LLS sur l'ensemble des communes mais s'interroge sur comment concilier mieux répartir et mutualiser.

Monsieur Joël GRANIER informe que sur 8 communes carencées 3 ont signé un plan pour la mixité sociale et que la commune d'Avignon a priorisé le renouvellement urbain.

Avis du CRHH

Avis favorable des membres du CRHH avec 2 votes pour et 5 abstentions sur le bilan à mi-parcours du 2^{ème} PLH de la communauté d'agglomération du Grand Avignon

Grille d'évaluation et de suivi des PDALHPD

Monsieur Hervé WATTEAU, chef de l'unité politique de l'habitat, DREAL PACA rappelle que la loi ALUR a révisé les anciens PDALHPD. Les nouveaux plans sont à réviser en mars 2017. Il présente l'outil de suivi des Plans Locaux d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Cet outil a été réalisé sur le même principe que l'outil de suivi des PLH. Il comprend 7 thématiques :

- 1) les données de cadrage du département,
- 2) la gouvernance des PLALHPD,
- 3) les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements sociaux,
- 4) la prévention des expulsions locatives,
- 5) la création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logements et d'hébergement,
- 6) le repérage et la résorption des logements indignes, non décents – la lutte contre la précarité énergétique,
- 7) l'accompagnement des ménages.

Interventions

Monsieur le représentant de la CFDT demande la prise en compte de la diversité sociale et la gestion des saisonniers.

Monsieur le technicien du CD 84 demande qui le remplit. C'est une évaluation des politiques publiques. Il faut que cette grille soit facile à remplir et qu'elle soit complétée au début, au milieu et à la fin.

Monsieur Hervé WATTEAU précise que toutes les données sont dans les DDCS.

Monsieur le représentant du MEDEF estime qu'il n'y a pas de simplification administrative

Nouveau règlement du CRHH

Monsieur Yves LE TRIONNAIRE présente une proposition de modification du règlement du CRHH pour une nouvelle répartition des compétences entre plénier et bureau.

Le CRHH plénier a vocation à cadrer et à définir la stratégie régionale (compétences définies dans l'art R362-1 du CCH). Il fixe également les grands enjeux de la politique de l'habitat sur la répartition des crédits publics, sur les projets d'arrêtés de carence (art. 55 loi SRU) et la liste des terrains publics mobilisables pour le logement. Deux à trois réunions par an.

Le bureau a vocation à coordonner et animer les travaux du CRHH (compétences définies à l'art R362-2 du CCH). Il crée un espace de débats sur la mise en cohérence des politiques locales et de concertation préalable à la mise en œuvre de la stratégie régionale en matière d'habitat et d'hébergement. Il se réunira tous les deux mois.

Avis du CRHH

Les membres du CRHH sont favorables à la nouvelle répartition des compétences entre plénier et bureau et propose que la modification du règlement du CRHH soit validée à la prochaine réunion plénière.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour la Directrice et par délégation,
Le Chef du Service Energie Logement

Yves LE TRIONNAIRE